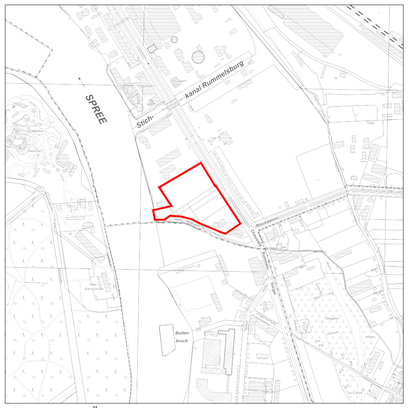
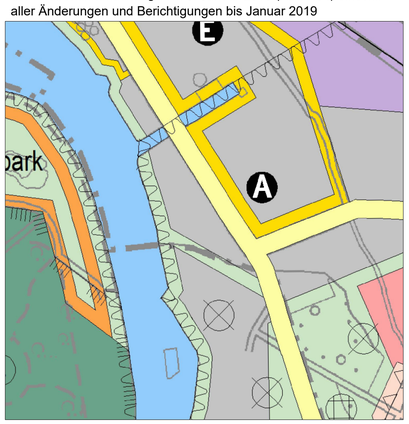
Übersichtskarte 1 : 10000



Grundlage der Übersichtskarte: Karte von Berlin 1: 5000

Ausschnitt aus der aktuellen Arbeitskarte zum FNP in der Fassung der Neubekanntmachung vom 5. Januar 2015 (ABl.S.31) einschl. aller Änderungen und Berichtigungen bis Januar 2019



Bauflächen

- Wohnbaufläche, W1 (GFZ über 1,5)
- Wohnbaufläche, W2 (GFZ bis 1,5)
- Wohnbaufläche, W3 (GFZ bis 0,8)
- Wohnbaufläche, W4 (GFZ bis 0,4)
- H Sonderbaufläche Hauptstadtfunktionen (H)
- Sonderbaufläche mit gewerblichem Charakter
- Gemischte Baufläche, M1
- Gemischte Baufläche, M2
- Gewerbliche Baufläche
- Einzelhandelskonzentration
- Sonderbaufläche entspr. Zweckbestimmung
- Sonderbaufläche mit hohem Grünanteil

Gemeinbedarfsflächen

- Gemeinbedarfsfläche/ Gemeinbedarfsfläche mit hohem Grünanteil
- Hochschule und Forschung
- Kultur
- Schule
- Verwaltung
- Krankenhaus
- Post
- Sport
- Sicherheit und Ordnung

Ver- und Entsorgungsanlagen

- Fläche mit gewerblichem Charakter/ Fläche mit Mischnutzungscharakter
- Fläche mit hohem Grünanteil/ Fläche mit landwirtschaftlicher Nutzung
- W Wasser
- E Energie
- A Abfall, Abwasser
- B Betriebshof (Bahn und Bus)

Verkehr

- Autobahn mit Anschlussstelle
- Übergeordnete Hauptverkehrsstraße
- Trassenfreihaltung
- Tunnellage
- Bahnfläche
- U-, S-, R-Bahn; Bahnhof ober-/ unterirdisch
- Fernbahnhof (ICE/ IC/ RE) ober-/ unterirdisch
- Kleinbahn

Freiflächen, Wasserflächen

- Grünfläche
- Parkanlage
- Friedhof
- Kleingarten
- Wald
- Wasserfläche
- Feld, Flur und Wiese
- Sport
- Wassersport
- Camping
- Landwirtschaftsfläche

Nutzungsbeschränkungen zum Schutz der Umwelt
Darstellungen (D), nachrichtliche Übernahmen (N), und Kennzeichnungen (K)

- Landschaftliche Prägung von Wohnbauflächen (D)
- Vorranggebiet für Luftreinhaltung (D)
- PS Planungszone Siedlungsbeschränkung gem. LEP FS (N)
- Geltungsbereich ThF-Gesetz (N) Nutzung entspr. Gesetz zum Erhalt des Tempelhofer Feldes (ThF-Gesetz)
- Weltkulturerbe (N)
- W Wasserschutzgebiet (N)
- F L N FFH- */ Landschaftsschutz-/ Naturschutzgebiet (N) * Flora-Fauna-Habitat-einschl. Vogelschutz
- Schadstoffbelasteteböden (K)

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Im Gewerbegebiet sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

1.2 Im Gewerbegebiet sind Einzelhandelsbetriebe unzulässig. Ausnahmsweise können nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe mit ausschließlich zentrenrelevanten Sortimenten für die Nahversorgung sowie Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher, die einem Produktions-, Verarbeitungs- oder Reparaturbetrieb funktional zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse deutlich untergeordnet sind, um ausschließlich dort hergestellte oder weiter zu verarbeitende oder weiter verarbeitete Produkte zu veräußern, zugelassen werden.

1.3 Im Gewerbegebiet sind die in § 8 Abs. 2 Nr. 3 Baunutzungsverordnung genannten Tankstellen nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Im Gewerbegebiet wird als zulässige Grundfläche die im zeichnerischen Teil festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.

2.2 Bei Ermittlung der zulässigen Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, die festgesetzte Grundflächenzahl bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden.

2.3 Bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche sind im Gewerbegebiet die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen einschließlich der dazugehörigen Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen

3. Weitere Arten der Nutzung

3.1 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze und Garagen unzulässig. Dies gilt nicht für Tiefgaragen und für Stellplätze für schwer Gehbehinderte und Rollstuhlnutzinnen und Rollstuhlnutzer.

4. Immissionsschutzfestsetzungen

4.1 Im Gewerbegebiet ist nur die Verwendung von Erdgas oder Heizöl EL als Brennstoff zugelassen. Die Verwendung anderer Brennstoffe ist dann zulässig, wenn sichergestellt ist, dass die Massenströme von Schwefeldioxiden, Stickstoffoxiden und Staub bezogen auf den Energiegehalt des eingesetzten Brennstoffs vergleichbar höchstens denen von Heizöl EL sind.

5. Grünfestsetzungen

5.1 Im Gewerbegebiet sind mindestens 30 % der Dachflächen mit einer Neigung von weniger als 15° auszubilden und extensiv zu begrünen.

5.2 Die Maßnahmenfläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist zur Renaturierung des Hohen Wallgrabens als gewässerökologisch bedeutsame, altarmartige Ergänzungsstruktur der Spree mit durchgängiger Anbindung zu entwickeln.

6. Sonstige Festsetzungen

6.1 Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuches bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.

Hinweise

1. Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans verläuft eine 110 kV-Freileitungstrasse. Bei Errichtung von Hochbauten im Freileitungsbereich ist das Einverständnis des Leitungsträgers notwendig.

Maßstab 1 : 1000

0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100 m

11-47a-1 VE

Kartengrundlage: ALKIS Berlin
Stand: 7/2019
Ergänzung: örtliche Messung ÖbVI Pech, 7/2019
Bezug Lage/ Höhe: lokal, DHHN 2016

Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

Zu diesem Bebauungsplan gehört ein Grundstücksverzeichnis.

Stand: 30.09.2019

ENTWURF

Noch nicht rechtsverbindlich!

Vorhabenbezogener Bebauungsplan 11-47a-1 VE

für das
Grundstück Köpenicker Chaussee 15-19
in Berlin-Lichtenberg, Ortsteil Rummelsburg

Zeichenerklärung

Festsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Höhe baulicher Anlagen

- Kleinsiedlungsgebiet (§ 2 BauNVO) WS
- Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO) WR
- Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) WA
- Besonderes Wohngebiet (§ 4a BauNVO) WB
- Dorfgebiet (§ 5 BauNVO) MD
- Mischgebiet (§ 6 BauNVO) MI
- Kerngebiet (§ 7 BauNVO) MK
- Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO) GE
- Industriegebiet (§ 9 BauNVO) GI
- Sondergebiet (Erholung) (§ 10 BauNVO) SO
  - z.B. WOCHENENDHAUSGEBIET
- Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO) SO
  - z.B. UNIVERSITÄT
- Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB) z.B. WR 2Wo
- Geschossflächenzahl
  - als Höchstmaß z.B. (0,7)
  - als Mindest- und Höchstmaß (0,5) bis (0,7)
- Geschossfläche
  - als Höchstmaß z.B. GF 500m²
  - als Mindest- und Höchstmaß z.B. GF 400m² bis 600m²
- Baumassenzahl z.B. 3,0
- Baumasse z.B. BM 400m³
- Grundflächenzahl z.B. 0,4
- Grundfläche z.B. GR 100m²
- Zahl der Vollgeschosse
  - als Höchstmaß z.B. III
  - als Mindest- und Höchstmaß z.B. III V
  - zwingend z.B. III
- Offene Bauweise o
  - Nur Einzelhäuser zulässig E
  - Nur Doppelhäuser zulässig D
  - Nur Hausgruppen zulässig H
  - Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig ED
- Geschlossene Bauweise g
- Baulinie (§23 Abs 2 Satz 1 BauNVO)
- Baugrenze (§23 Abs 3 Satz 1 BauNVO)
  - Linie zur Abgrenzung des Umfanges von Abweichungen (§23 Abs 3 Satz 3 BauNVO)
- Höhe baulicher Anlagen über einem Bezugspunkt
  - als Höchstmaß
    - Traufhöhe z.B. TH 12,4m über NHN
    - Firsthöhe z.B. FH 33,5m über NHN
    - Oberkante z.B. OK 124,5m über NHN
  - als Mindest- und Höchstmaß z.B. OK 116,5m bis 124,5m über NHN
  - zwingend z.B. OK 124,5m über NHN
- Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

Flächen für den Gemeinbedarf
- z.B. JUGENDFREIZEITHEIM

Flächen für Sport- und Spielanlagen

Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsfläche
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung z.B. öffentliche Parkfläche P
  - z.B. FUSSGÄNGERBEREICH
- Private Verkehrsfläche
- Private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung z.B. öffentliche Parkfläche P

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
- z.B. UMSPANNWERK
- Gasdruckregler G
- z.B. Trafostation T

Oberirdische Hauptversorgungsleitungen
- Hochspannungsleitung

- Straßenbegrenzungslinie
- Bereich ohne Einfahrt (Straßenseite)
- Bereich ohne Ausfahrt (Straßenseite)
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (Straßenseite)
- Bereich für Ein- und/oder Ausfahrt

Öffentliche und private Grünflächen
- z.B. ÖFFENTLICHE PARKANLAGE
- z.B. PRIVATE DAUERKLEINGARTEN

Fläche für die Landwirtschaft

Fläche für Wald

Wasserfläche

Anpflanzungen, Bindungen für Bepflanzungen, Schutz und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- Umgrenzungen von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Anpflanzen von
  - Bäumen
  - Sträuchern
  - sonstigen Bepflanzungen
- Umgrenzung für die Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Umgrenzungen von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung
- Erhaltung von
  - Bäumen
  - Sträuchern
  - sonstigen Bepflanzungen
- Umgrenzung von Flächen für Zuordnungen nach § 9 Abs. 1a Baugesetzbuch (Kombination mit anderen Planzeichen möglich)

Sonstige Festsetzungen

- Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
- Umgrenzung der von Bebauung freizuhaltenden Flächen
- Besonderer Nutzungszweck von Flächen z.B. HOTEL
- Sichtfläche
- Mit Geh-, Fahr- u. Leitungsrechten zu belastende Flächen
- Umgrenzung der Flächen für
  - Stellplätze St
  - Garagen mit Angabe der Geschosse Ga 1
  - Gemeinschaftsstellplätze GSt
  - Gemeinschaftsgaragen mit Angabe der Geschosse GGa 1
- Umgrenzung der Gebiete, in denen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes bestimmte luftverunreinigende Stoffe nicht oder nur beschränkt verwendet werden dürfen
- Arkade
- Höhenlage bei Festsetzungen (im Meter über NHN) ⊙ 35,4
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Umgrenzung der Flächen für
  - Garagengebäude mit Dachstellplätzen mit Angabe der Geschosse Ga 3 St
  - Tiefgaragen mit Angabe der Geschosse TGa
  - Gemeinschaftstiefgaragen mit Angabe der Geschosse GTGa 1
  - Gemeinschaftsanlagen GAnl

Nachrichtliche Übernahmen

- Naturschutzgebiet
- Landschaftsschutzgebiet
- Naturdenkmal
- Geschützter Landschaftsbestandteil
- Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt
- Gesamtanlage (Ensemble), die dem Denkmalschutz unterliegt: Erhaltungsbereich
- Wasserfläche
- Wasserschutzgebiet (Grundwassergewinnung)
- Umgrenzung der Flächen für den Luftverkehr
- Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
- Bahnanlage
- Straßenbahn

Eintragungen als Vorschlag

- Gebäude
- Stellplatz St
- Garage z.B. Ga1
- Tiefgarage z.B. TGa1
- Kinderspielplatz K
- Hochstraße
- Tiefstraße
- Brücke
- Industriebahn (in Aussicht genommen)

Planunterlage

- Öffentliches oder Wohngebäude mit Grünfläche und Durchfahrt
- Wirtschafts-, Industriegebäude mit Garage
- Parkhaus
- Unterirdisches Bauwerk mit Geschossfläche und Tiefgarage
- Brücke
- Gewässer z.B. Teich
- Geländehöhe; Straßenhöhe in Meter über NHN 35,4
- Laubbaum, Nadelbaum
- Naturdenkmal (Laub-, Nadelbaum) N.D.
- Schornstein
- Zaun, Hecke
- Hochspannungsmast
- Landesgrenze Bundesland
- Bezirksgrenze
- Ortsteilgrenze
- Gemarkungsgrenze
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- Flurstücksnummer; Flurnummer z.B. 60, 36/1 Flur 10
- Grundstücksnummer z.B. 49A
- Mauer, Stützmauer
- Bordkante
- Baulinie, Baugrenze
- Straßenbegrenzungslinie

Die vorstehende Zeichenerklärung enthält gebräuchliche Planzeichen, auch soweit sie in diesem Bebauungsplan nicht verwendet werden.
Zugrunde gelegt ist die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) und die Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

Aufgestellt: Berlin, den

Bezirksamt Lichtenberg von Berlin
Abteilung Stadtentwicklung, Soziales, Wirtschaft und Arbeit
Stadtentwicklungsamt

Fachbereich Vermessung

Fachbereichsleiterin Vermessung

Fachbereich Stadtplanung

Bezirksstadträtin

Fachbereichsleiter Stadtplanung

Der Bebauungsplan wurde in der Zeit vom bis einschließlich öffentlich ausgelegt.
Die Bezirksverordnetenversammlung hat den Bebauungsplan am beschlossen.

Berlin, den

Bezirksamt Lichtenberg von Berlin
Abteilung Stadtentwicklung, Soziales, Wirtschaft und Arbeit
Stadtentwicklungsamt

Fachbereichsleiter Stadtplanung

Der Bebauungsplan ist auf Grund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs in Verbindung mit § 6 Abs. 3 Satz 1 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs durch Verordnung vom heutigen Tage festgesetzt worden.

Berlin, den

Bezirksamt Lichtenberg von Berlin

Bezirksbürgermeister

Bezirksstadträtin

Die Verordnung ist am im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin auf S. verkündet worden.